

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2015. január 29-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 43/2006. (XII. 20.) számú önkormányzati rendelet módosítása

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Hatósági Iroda

**Tárgyalta:** Humán Bizottság  
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** Varga-Stadler Gábor ügyvezető, Dombóvári Város-  
és Lakásgazdálkodási Nkft.

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**  
Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**  
dr. Letenyei Róbert jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

### **I.**

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 43/2006. (XII. 20.) számú önkormányzati rendelet (Továbbiakban: Rendelet) 6. § (16) bekezdése foglalja magában az önkormányzati lakás bérlőire vonatkozó rezsicsökkentést.

E fenti szabályozás alapján az önkormányzati lakás bérlőjét minden évben egyszeri lakbérkedvezmény illeti meg, amennyiben az előírt feltételeknek megfelel. A kedvezmény mértéke a rendelet szerint a tárgyévben összes fizetendő lakbér 10%-a.

A kedvezményt a tárgyév utolsó két hónapjában esedékes egy-egy havi lakbér kiszámlázásakor kell megfelelően érvényesítenie a bérbeadónak a feltételek fennállása esetén, a bérlőnek a tárgyév utolsó két hónapjában a kedvezményrel megfelelően csökkentett lakbért kell megfizetnie.

A fenti rendelkezés 2014. január 1-jén lépett hatályba, így az első ilyen elszámolás 2014. november-december hónapban volt esedékes. A Dombóvári Város és Lakásgazdálkodási NKft. tájékoztatása alapján 2014. novemberében 1.114.441,- Ft-tal, 2014. decemberében 1.108.397,- Ft-tal, összesen 2.222.838,- Ft-tal számláztak ki kevesebbet.

A Képviselő-testület nem rendelkezett akkor arról, hogy az NKft. bevételcsökkenése milyen módon kerül pótlásra.

Megkeresésünkre az NKft. ügyvezetője tájékoztatást adott arról, hogy szociális bérlakások esetén ez milyen összeget jelentett a rezsicsökkentés. A tájékoztatás alapján a teljes összegből (2.222.838,- Ft) 350.128,-Ft-ot érvényesítettek szociális bérlakások bérlőinek (39 fő).

Megállapíthatjuk, hogy a rezsicsökkentésre fordított összeg nagy része, 1.872.710,-Ft, piaci alapon kiadott bérlakásokat érintett.

A fentiekre tekintettel javaslom a rendelet vonatkozó szakaszát módosítani úgy, hogy a 10 %-os rezsicsökkentés kizárólag a szociális alapon bérbeadható lakásokra vonatkozzon. A rezsicsökkentés egyéb, fent ismertetett feltételeit módosítás nem érintené.

### **II.**

A Rendelet alapján a Képviselő-testület a bérlőkijelölési jogot valamennyi lakás tekintetében – a fogyatékos személyek elhelyezésére szolgáló lakóegységek esetében a PRESIDIMUM Közhasznú Egyesület, a hivatali szolgálati lakás tekintetében a jegyző javaslata alapján - a Humán Bizottságra ruházta. A Bizottság ezen feladatát 2011-től látja el.

Korábban a bérlőkijelölési jogot a Lakhatási Tanácsadó Testület javaslata alapján a polgármester gyakorolta átruházott hatáskörben. A Lakhatási Tanácsadó Testület, úgy működött, mint egy szakmai tanácsadó szervezet, hiszen tagjai különböző szociális intézményeink vezetői, valamint az Nkft. képviselője voltak. Ezen személyeknek rálátásuk volt a lakosság azon rétegére, akiket a bérlőkijelölés általában érintett, rálátásuk volt az adott családokra és problémáikat így egyszerre több síkon is kezelni tudták azokat. **Véleményem szerint ez a bérlőkijelölési rendszer átgondoltabb döntéshozatalra adott lehetőséget, mint a mostani, a gyakorlatban jól működött, ezért javaslom a Lakhatási Tanácsadó Testület újbóli létrehozását, ezzel egyidejűleg a bérlőkijelölési jog polgármesterre való átruházását.**

Javaslom, hogy a Lakhatási Tanácsadó Testületet az alábbi 4 állandó taggal hozza létre a Tisztelt Képviselőtestület:

- Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. képviselője
- Dombóvár Térségi Humán Szolgáltató Társulás képviselője
- Dombóvári Roma Nemzetiségi Önkormányzat Elnöke
- Nők Dombóvárért Egyesület képviselője

A fentiekén kívül meg kellene hívni a Tanácsadó Testület ülésére a Presidium Közhasznú Egyesület képviselőjét is, amennyiben fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységeket érintő kérdésekről van szó, illetve Dombóvár Város Jegyzőjét, amennyiben a hivatali szolgálati lakás a napirend tárgya.

A Lakhatási Tanácsadó Testület átruházott hatásköröket nem kaphat, így döntés-előkészítő, javaslattevő, véleményező feladatkörben járhat el, melyeket az alábbiak szerint javaslom meghatározni:

1. figyelemmel kíséri és véleményezi a szociálisan rászoruló rétegek lakhatási feltételeit érintő ügyeket;
2. véleményezi a bérleti jogviszony meghosszabbítására benyújtott kérelmeket;
3. javaslatot tesz a polgármesternek a bérlőtársi szerződés megkötésére, valamint a tartási szerződés megkötéséhez való hozzájárulás megadására;
4. véleményezi a bérlakás várospolitikai érdekből történő bérbeadását;
5. véleményezi az NKft. által az önkormányzati lakáshelyzetről készített beszámolót és kimutatást;
6. a lakás bérlője által benyújtott kalkuláció alapján véleményezi a korszerűsítésre vonatkozó megállapodás megkötését;
7. véleményezi a szociális lakásra benyújtott kérelmeket és javaslatot tesz a névjegyzékre vételre;
8. a névjegyzéken rögzített igénylők közül javaslatot tesz a polgármesternek a bérlő kijelölésére és a bérleti jogviszony időtartamára;
9. állami támogatással épült, piaci alapon bérbe adható és fecskeházi lakás megürülése esetén javaslatot tesz a bérlő kijelölésére;
10. értékeli a fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek bérleti jogának elnyerésére beérkezett pályázatokat és javaslatot tesz a bérlők kijelölésére.

A Lakhatási Tanácsadó Testület tevékenységét a Hatósági Iroda munkatársai segítik, akik gondoskodnak a Testület adminisztrációjának az ellátásáról is. A Testület ülésének összehívására, döntéshozatalára, titoktartásra, tehát tevékenységének részletes szabályaira vonatkozó rendelkezéseket javaslok ügyrendbe foglalni. A Tanácsadó Testület feladatait és ügyrendjét a rendelet függelékékként javaslok elfogadni.

### III

Rendeletünk azt írja elő, hogy a lakásbérleményekre vonatkozó hirdetményeket a Dombó Táj című lap soron következő számában kell megjelentetni. Tekintettel arra, hogy ez a lap már nem létezik, javaslok, hogy a hirdetmények meghirdetésére a Rendeletünk a [www.dombovar.hu](http://www.dombovar.hu) internetes oldalt írja elő, ez megfelel a jelenleg folytatott gyakorlatnak is.

### IV.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Ennek megfelelően az elvégzett előzetes hatásvizsgálat megállapításait az alábbiak szerint ismertetem:

#### **Az önkormányzati rendelet tervezetének előzetes hatásvizsgálata:**

##### **1. A tervezett önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

A rendelettervezet költségvetési hatása pozitív, tekintettel arra, hogy a rezsicsökkentés korlátozása a szociális bérlakásokra, bevételnövekményt fog előidézni a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft-nél.

##### **2. A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt, illetve egészségügyi hatásai nincsenek.

##### **3. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

A rendeletben foglaltak adminisztratív többletterhet nem jelentenek, tekintettel arra, hogy a bérlőkijelöléssel kapcsolatos előterjesztéseket, határozatokat eddig is a Hatósági Iroda készítette elő, a bérlőkijelölési jogot ezidáig gyakorló Humán Bizottság számára.

##### **4. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A szabályozás alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi feltételek biztosítottak.

**5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A Rendelet módosításával a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Kft-nél bevétel növekedés érhető el, a bérlőkijelölési jog gyakorlása során pedig megalapozottabb döntéshozatal érhető el.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendeletmódosítás elfogadására.

Szabó Loránd  
polgármester

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**\_\_\_\_\_/2015. (\_\_\_\_) önkormányzati rendelete**  
**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó**  
**szabályokról szóló 43/2006. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2), 4. § (3), (4), 12. § (5), 19. § (1), (2), 20.§ (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1) és (4), 35. § (2), 36. § (2), 42. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1.§**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 43/2006. (XII. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) A Képviselőtestület a bérlőkijelölésre vonatkozó hatáskörét a polgármesterre ruházza át.”*

**2. §**

(1) A Rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) A bérlőkijelölési jogot valamennyi lakás tekintetében – a 4. § e) pontjában meghatározott lakóegységek esetében a PRESIDIUM Közhasznú Egyesület, a 4. § h) pontjában meghatározott lakás tekintetében a jegyző javaslata alapján – a polgármester gyakorolja.*

(2) A Rendelet 5. §-a kiegészül az alábbi (4)-(8) bekezdéssel:

*„(4) A lakásgazdálkodással, bérlőkijelöléssel kapcsolatos feladatok ellátásának támogatására a Képviselőtestület Lakhatási Tanácsadó Testületet hoz létre.*

*(5) A polgármester az 5 § (1) bekezdésében meghatározott bérlőkijelölési jogát a Lakhatási Tanácsadó Testület javaslata alapján gyakorolja.*

*(6) A Lakhatási Tanácsadó Testület tagjai:*

- a) a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. képviselője,*
- b) a Dombóvár Térségi Humán Szolgáltató Társulás képviselője,*
- c) a Dombóvári Roma Nemzetiségi Önkormányzat Elnöke,*
- d) a Nők Dombóvárért Egyesület képviselője.*

*(7) A Lakhatási Tanácsadó Testület feladatait a Rendelet 6. számú függeléke tartalmazza.*

*(8) A Lakhatási Tanácsadó Testület ügyrendjét a Rendelet 7. számú függeléke tartalmazza.”*

### **3. §**

(1) A Rendelet 6. § (16) bekezdésében „*az önkormányzati lakás*” szövegrész helyébe a „*szociális alapon bérbe adható lakás*” szöveg lép.

(2) A Rendelet

- a) 5. § (3) bekezdésében
- b) 9. § (9b) bekezdésében
- c) 10. § (7) és (9) bekezdéseiben
- d) § (8) és (10) bekezdéseiben
- e) § (7) bekezdésében
- f) 14/A. § (1a) bekezdésében

a „*Bizottság*” szövegrész helyébe „*polgármester*” szöveg lép.

(3) A Rendelet

- a) 10. § (2) bekezdésében
- b) § (2) bekezdésében
- c) § (3) bekezdésében

a „*Dombó-táj című lap soron következő számában*” szövegrész helyébe „*www.dombovar.hu internetes oldalon*” szöveg lép.

(4) A Rendelet 15. § (4) bekezdésében a „*Dombó-táj újságban*” szövegrész helyébe „*www.dombovar.hu internetes oldalon*” szöveg lép.

### **4. §**

A Rendelet kiegészül a jelen rendelet 1., 2. függelékét képező 6. és 7. függelékkel.

### **5. §**

Ez a rendelet 2015. február 1-jén lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Szabó Loránd  
polgármester

dr. Letenyei Róbert  
jegyző

1. függelék a ..../2015. (.....) önkormányzati rendelethez  
„6. függelék a 43/2006. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

### **A Lakhatási Tanácsadó Testület feladatai**

A lakásgazdálkodással, bérlőkijelöléssel kapcsolatos feladatok ellátásának támogatására Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Lakhatási Tanácsadó Testületet hoz létre.

A Lakhatási Tanácsadó Testület részt vesz a polgármester hatáskörébe tartozó bérleménygazdálkodási döntések előkészítésében:

1. figyelemmel kíséri és véleményezi a szociálisan rászoruló rétegek lakhatási feltételeit érintő ügyeket;
2. véleményezi a bérleti jogviszony meghosszabbítására benyújtott kérelmeket;
3. javaslatot tesz a polgármesternek a bérlőtársi szerződés megkötésére, valamint a tartási szerződés megkötéséhez való hozzájárulás megadására;
4. véleményezi a bérlakás várospolitikai érdekből történő bérbeadását;
5. véleményezi az NKft. által az önkormányzati lakáshelyzetről negyedévente készített beszámolót és kimutatást;
6. a lakás bérlője által benyújtott kalkuláció alapján véleményezi a korszerűsítésre vonatkozó megállapodás megkötését;
7. véleményezi a szociális lakásra benyújtott kérelmeket és javaslatot tesz a névjegyzékre vételről;
8. a névjegyzéken rögzített igénylők közül javaslatot tesz a polgármesternek a bérlő kijelölésére és a bérleti jogviszony időtartamára;
9. állami támogatással épült, piaci alapon bérbe adható és fecskeházi lakás megürülése esetén javaslatot tesz a bérlő kijelölésére;
10. értékeli a fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek bérleti jogának elnyerésére beérkezett pályázatokat és javaslatot tesz a bérlők kijelölésére.”



2. függelék a .../2015. (...) önkormányzati rendelethez  
„7. függelék a 43/2006. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

## **A Lakhatási Tanácsadó Testület**

### **Ü G Y R E N D J E**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 43/2006. (XII. 20.) ök. rendeletében létrehozott Lakhatási Tanácsadó Testület működésének szabályait az alábbiak szerint állapítja meg:

#### **A Testület működése**

- (1) A Testület az aktuális feladatokhoz igazodóan ülésezik.
- (2) A Testület tagjait titoktartási kötelezettség terheli, az önkormányzati lakásra pályázók személyiségi jogait sértő adatait nem, csak körülményeiket ismerhetik meg.

#### **A Testület összehívása**

- (3) A Testület ülését a polgármester hívja össze, jelzi a Hatósági Iroda munkatársának a meghívandók körét.
- (4) A testületi meghívó tartalmazza az ülés időpontját, helyét, a tervezett napirendi pontokat.
- (5) A meghívót, valamint az előterjesztéseket legkésőbb az ülést megelőző 3 nappal ki kell küldeni az érintetteknek.
- (6) Rendkívüli esetben a Testület ülése, legkésőbb az ülést megelőző napon, formális meghívó nélkül telefonon vagy más módon is összehívható.
- (7) A Testület ülésére meg kell hívni:
  - a) a Testület tagjait,
  - b) a napirendi pont előadóját,
  - c) a Presidium Közhasznú Egyesület képviselőjét a fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységeket is érintő kérdések tárgyalásakor,
  - d) a jegyzőt a hivatali szolgálati lakást érintő kérdések tárgyalásakor,
  - e) akinek az ülésen való részvételét a polgármester szükségesnek tartja.

## A Testület ülése

- (8) A Testület ülése nem nyilvános.
- (9) A Testület döntéseit egyszerű többséggel hozza. A Testület döntése a polgármesterre nézve irányadó, kötelező erővel nem bír.
- (10) A Testület működését a Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Irodájának munkatársa segíti, aki gondoskodik a Testület adminisztrációjának ellátásáról.
- (11) A Testület elnökét a Testület tagjai maguk közül választják meg.
- (12) A Testület elnöke:
- vezeti a Testület ülést,
  - szervezi a Testület működését, tevékenységét,
  - tájékoztatja a polgármestert a folyamatban lévő ügyekről,
  - kapcsolatot tart a Testülettel együttműködő szervezetekkel, intézményekkel.
- (13) A Testület üléséről feljegyzés készül, amely tartalmazza:
- a Testület ülésének helyét, idejét,
  - az ülésen részt vett tagok és a távolmaradottak nevét,
  - az ülésen részt vett más személyek nevét,
  - a felszólalók nevét, mondanivalójuk lényegét,
  - a Testület által hozott döntést.
- (14) A Testület írásos anyagait a Hatósági Iroda erre kijelölt munkatársa kezeli.”

**A rendeletervezet egyes szakaszaihoz az alábbi indokolás kapcsolódik:**

**1. §**

A Rendelettervezet ezen szakasza határozza meg, hogy a Képviselőtestület a polgármesterre ruházza át a bérlőkijelölési jogot.

**2. §**

Létrehozza a bérlőkijelölési jog gyakorlásának a támogatására a Lakhatási Tanácsadó Testületet, meghatározza tagjait, függelékben foglaltan feladatait és ügyrendjét.

**3. §**

A Rendelettervezet ezen szakaszai a hatáskörváltozás következtében módosuló szövegrészek gyűjteményét tartalmazza, illetve a bérlakások meghirdetésére a dombovar.hu internetes oldalt jelöli ki.

**4. §**

A Rendeletet kiegészíti a Lakhatási Tanácsadó Testület feladatait és ügyrendjét tartalmazó függelékekkel.

**5. §**

A rendeletervezet mielőbbi hatálybalépéséről rendelkezik.